

金融支持房地产有力有效 “白名单”项目融资加速推进

■本报两会报道组 杨 洁

促进房地产市场平稳健康发展是当下经济金融工作的重要内容之一。3月5日，国务院总理李强在政府工作报告中介绍今年政府工作任务时提出，优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来，支持房地产市场发展的举措不断出台，城市房地产融资协调机制加速落地。一方面，多地“白名单”项目快速推出，落地节奏快，项目覆盖面大；另一方面，金融机构加大马力，以实际行动推进项目对接落地，加快资金投放。

整体来看，城市房地产融资协调机制自建立以来已取得一定成效。业内人士表示，随着项目资金逐步到位，项目建设将加速推进，整体对市场的正向影响有望进一步显现，后续相关配套政策也有望进一步完善。

商业银行有序推进实施

2023年中央经济工作会议明确提出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

今年1月份，住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合出台《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，明确建立城市房地产融资协调机制。随后，两部部门相继召开会议，进一步部署落实城市房地产融资协调机制相关

工作。2月6日，国家金融监督管理总局召开专题会议要求，“各商业银行要主动对接协调机制，对推送的房地产项目名单要及时开展评审，加快授信审批，对合理融资需求做到‘应满尽满’”。2月20日与2月29日，两场城市房地产融资协调机制调度会召开，推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。

自1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来，截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行审批通过贷款超2000亿元。而根据此前披露的数据，截至2月20日，全国29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，共涉及5349个项目。对比来看，8天内，增加了62个城市，超600多个项目。

工作取得良好开局的背后是住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局部门联合调度，各地与相关金融机构迅速行动，建机制、提名单、抓落实。

《证券日报》记者采访了解到，在城市融资协调机制建立后，多家银行积极响应，通过成立“专项工作小组”、现场调研、开辟绿色通道、制定个性化措施等一系列举措，推动项目贷款投放既“快”又“稳”。

从数据的最直观呈现来看，工商银行截至2月22日，已对接约3800个项目，完成审批项目近100个，审批金额约400亿元，并已在广州、北京、苏州、郑州等25个城市，对接近40个项目，新增融资约80亿元。截至目前，农业银行已累计对接超4000个项目，累计授信近500亿元，贷款主体中，民营企业等非国有主体占比超过80%。中国银行已经批复及正在审批的项目超过100个，金额超过300亿元，正在进行评估的项目近2500个。建设银行已对接项目近3000个，已审批项目近百个，审批金额500多亿元。民生银行已收到融资协调机制推送项目867个。

从数据背后的实践来看，各家银行的具体做法各有特色。例如，在重庆，工商银行通过成立“房地产融资协调机制工作小组”，组建房地产融资业务专属审查团队的方式，为“白名单”项目开辟授信审批绿色通道，实

现对重庆市“白名单”项目的全覆盖对接。

在安徽，农业银行聚焦保障购房人权益，实施“优先受理，优先调查，优先审查，优先审批”的“四优先”工作机制，率先审批当地首批协调机制项目金额16.8亿元。

为确保金融服务落实落地，中国银行董事长葛海蛟2月27日至2月28日在四川成都、湖南长沙开展房地产融资协调机制专题调研，成立由行长担任组长的总分行两级工作专班，调配专业骨干力量高效组织项目评审，推动“白名单”项目融资取得新进展。

建设银行、民生银行等也纷纷成立专门的工作小组，积极与名单内房地产项目做好对接，优化业务流程，提升办理效率。

“从数据看，融资协调机制成效显著，‘白名单’项目审批、资金发放等进度明显加快，这有助于缓解房企资金压力，促进房企加快建设与交房；同时，也有利于提振市场对房地产行业复苏的信心。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华对《证券日报》记者表示。

中国邮政储蓄银行研究员姜飞鹏对《证券日报》记者表示，在政策推动下，商业银行积极对接“白名单”项目，部分已经开展贷款融资和贷款展期，城市房地产融资协调机制快速落地。随着商业银行有序推进实施，预计“白名单”项目后续还有可能加速落地。

一视同仁 分类施策

在银行落实房地产融资协调机制的过程中，“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”被反复提及，这也是政策要求的内容之一。对银行而言，如何做到一视同仁，优化贷款审批流程，是切实促进金融与房地产市场良性循环的关键所在。

对于清单中的项目，中国银行选择了分类施策、逐一甄别，也就是按照市场化、法治化原则进行项目评估。对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，该行建立授信绿色通道，优化审批流程，缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。

如果说中国银行是在横向维度做出分类，工商银行的举措则是在纵向维度进行分层。具体而言，工商银行通过“快”与“稳”的结合，区分集团与项

目本身的风险，更加精准地一视同仁支持房企优质项目合理融资需求，防范项目交付风险，促进房地产市场平稳健康发展。

中指研究院企业研究总监刘水对《证券日报》记者表示，在对待协调机制推送的“白名单”项目方面，商业银行需按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的白名单。在工作机制方面，商业银行应建立专门工作机制，优化贷款审批流程，完善审批制度，细化尽职免责规定。

姜飞鹏认为，商业银行在对房地产领域提供金融服务时，要重点研判其项目情况和融资主体现金流情况，关注风险缓释措施，对于符合银行准入条件的企业或者房地产企业，满足其合理融资需求。

前期对协调机制项目审批一视同仁，后期对资金用途严格审查同样有必要。监管部门要求“确保资金全部用于项目开发建设，严防资金被挪用于购地、偿还债务或其他投资”。

农业银行相关部门工作人员对《证券日报》记者表示，对照清单内项目，该行严格按照项目工程进度发放贷款。同时，加强贷款资金使用的全过程监控，在严格执行相关部门预售资金监管规定的前提下，按规定逐笔审核资金支出，确保资金全部用于项目开发建设。

姜飞鹏认为，银行在准入管理环节，需充分关注房地产企业和项目现金流情况，科学合理测算贷款资金规模，防止过度授信、过度融资。在贷款发放支付环节，做好受托支付，关注回款周期，根据项目资金流情况及时回收贷款。

在刘水看来，要加强贷款“发放—使用—偿还”闭环管理，防止贷款被挪用，保障信贷资金安全。

58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示，一方面，要重点做好资金的发放管理，专户监管。例如，根据工程进度进行相应款项的拨付，做好流程上的把控，并对资金流向进行穿透式管理。另一方面，落实地方政府的监管主体责任，而非仅有银行把关，而是通过层层把关的方式，最大限度保障资

金的安全性。

金融机构需加快优化业务流程

城市房地产融资协调机制作为破解当前房地产企业融资困境的有力抓手，是维护购房人合法权益的有效手段，也是完善房地产项目管理的重大创新，对促进房地产市场平稳健康发展发挥着重要作用。

住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局2月29日联合召开的城市房地产融资协调机制工作视频调度会议强调，按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。要严格按照标准做好项目筛选，经金融机构确认后形成第一批合格项目名单。金融机构应加快审核。

记者了解到，国有大行纷纷表示，将始终坚持大行担当，统筹全行进一步推动落实城市房地产融资协调机制落地见效，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。同时，将持续做好金融服务保障性住房、超大特大城市城中村改造以及平急两用公共基础设施建设“三大工程”相关工作，助力构建房地产发展新模式。

“在一系列政策措施推出后，政策成效逐步显现，有助于稳定房地产市场。”姜飞鹏认为，就进一步稳定房地产市场而言，在支持供给、稳定需求等方面还有政策空间。

周茂华同样表示，此前出台的一揽子稳楼市政策措施仍有发挥空间，重点是各区域要根据当地市场供需情况，因地制宜用好足政策工具，稳定预期，让政策红利持续释放。后续要让融资协调机制尽可能发挥最大效果，需要加强部门协同配合，降低信息不对称。同时，金融机构要加快优化业务流程，提升业务办理效率等。

“在房地产市场深度调整的背景下，楼市政策还需长短结合，共同推进市场不断走向稳定。”张波表示，从短期政策来看，一方面关注民生，“保交楼”以及降低“存量房贷”等政策切实落地，旨在提升居民的幸福感和获得感。另一方面，加大对供需双方的拉动，重点落实融资一视同仁及一线城市限购放松的政策，以解决开发商贷款难、购房者门槛高的问题。从长期政策来看，在居住品质升级和保障覆盖面扩大方面有很大发力空间。

科技金融助推科技创新 强健实体经济“筋骨”

■本报两会报道组 李 冰

经济是肌体，金融是血脉，两者共生共荣。

去年中央金融工作会议提出，“做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇文章”。今年3月5日，国务院总理李强在政府工作报告中提出，“大力发展科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融。优化融资增信、风险分担、信息共享等配套措施，更好满足中小微企业融资需求”。

科技金融是今年全国两会代表委员们关注的热点话题之一。当前科技型企业贷款保持较快增速，金融对科创相关领域和薄弱环节的支持精准有力，金融“血脉”正持续畅通科技创新、强健实体经济“筋骨”。就下一步金融“活水”如何更好“浇灌”科创企业，全国两会代表委员们纷纷建言献策。

金融支持科创企业“加速跑”

3月6日，中国人民银行行长潘功胜在出席十四届全国人大二次会议经济主题记者会时表示，做好科技金融等“五篇文章”是金融服务实体经济高质量发展的重要内容。下一步，中国人民银行将加强与科技、环保等行业管理部门的协同合作，进一步增强金融支持力度、可持续性和专业化水平。

围绕金融支持科技创新发展，全国人大代表、河北金融学院院长、农工党河北省副主委杨伟坤建议，加快科技金融发展，培育科创金融生态体。杨伟坤对《证券日报》记者表示，要鼓励商业银行设立科技支行，针对科技型企业实施“首贷户”培育工程，支持其开展信用融资、股权质押融资、知识产权质押融资，发行科创票据、科技创新公司债券，并通过债券市场稳步扩大融资规模。探索设立知识产权质押融资风险补偿基金，对无抵押资产、无现金流、无订单的初期科技企业知识产权质押融资实施风险补偿，支持有条件的科技型中小企业发行高收益债。

金融监管部门积极回应关切。近年来，证监会坚持“两个毫不动摇”，不断扩大各项政策的覆盖面

和包容性，支持包括民营企业在内的各种所有制企业利用资本市场发展壮大，助力“专精特新”中小企业利用多层次资本市场茁壮成长。

科技部同样将代表委员的建言献策转化为推动科技创新的实招。科技部专题研究支持企业科技创新有关措施，支持科技领军企业组建创新联合体、承担国家科技任务，推动科技领军企业成为我国科技创新的重要力量。

目前在多方合力下，科技型企业融资便利性持续提升。我国科创金融制度和市场体系持续健全。金融监管部门加强顶层设计，不断完善金融支持科技创新的政策框架，优化市场机制，丰富金融支持工具，初步建成包括银行信贷、债券市场、股票市场、创业投资、保险和融资担保等在内，全方位、多层次的科创金融服务体系。

央行数据显示，截至2023年末，普惠小微贷款余额同比增长23.5%，“专精特新”、科技中小企业贷款增速分别是18.6%和21.9%。制造业中长期贷款余额同比增长31.9%，其中，高技术制造业中长期贷款增速达到34%，基础设施业中长期贷款余额同比增长15%。

中国银行研究院博士后李一帆对《证券日报》记者称：“从银行角度来看，可以从以下几个方面深耕发力，一是继续加大科技金融支持力度。探索优化网点布局，推进科技金融特色网点建设，实现相关产品及服务精准供给。二是完善科技金融产品和服务体系。推动相关产品供给从单一信贷向综合金融服务转变。三是持续深化银政合作。全力支持颠覆性技术和前沿技术加速涌现，助力创新驱动高质量发展。四是优化风控体系。”

科技型企业直接融资渠道保持畅通

推动金融资源更多投向科技型企业，为科技型企业提供更为精准、优质、高效的金融服务，也体现在提升多层次资本市场直接融资功能方面。

当前科技型企业直接融资渠道保持畅通，资本市场服务科技型企业功能明显增强。监管部门已推出科创票据、科创公司债等债券产品，拓宽科技型

企业直接融资渠道。设立科创板、北交所，深化新三板改革，引导创业投资和私募股权投资基金持续健康发展。截至2023年6月末，科创票据、科创公司债余额约4500亿元，超过1000家“专精特新”中小企业在A股上市，创业投资和私募股权投资基金管理规模近14万亿元。

“银行是我国金融业的主体，应突出重点，优化信贷资源配置，探索金融与科技融合新模式、新路径，在科技金融发展中发挥更大作用。银行理财子公司也可以发挥其牌照多元、机制灵活等优势，通过发行主题理财产品等方式，加大对科技型企业的投资。”招联首席研究员董希淼对《证券日报》记者说。

另外，多位受访者提及风险防控问题。李一帆称：“金融机构做好科技金融的关键在于构建适宜的机制有效应对相关风险，推动银行风险偏好同科技创新活动风险特征相互匹配，形成金融产品和服务供给与科技企业金融需求相互契合”。

“科技创新是一个探索性、创造性的工作。机构在统筹金融支持科技创新时需防范金融风险。”在星图金融研究院副院长薛洪言看来，相比传统产业金融，科技金融难点在于科创类企业的不确定性以及传统增信手段的不足。对银行而言，发力科创金融同时也要加强对产业的跟踪与研究。展业节奏上，应先深耕特定领域，再循序渐进不断扩展，切忌一拥而上。

金融服务实体经济宜更关注质效

■苏向泉

2024年全国两会期间，金融如何更好地服务实体经济成为不少代表委员热议的话题。实际上，这一话题在近几年的全国两会上，频频被代表委员们提及、讨论，是一个常议常新的话题。

从发展的视角看，金融体系与实体经济相辅相成、相互促进，共同构成推动社会发展繁荣的重要力量。在我国宏观经济发展的不同阶段，实体经济对金融服务的“量”与“质”有着不同的要求。

当下，我国已经进入高质量发展阶段，经济结构转型加快推进，新发展阶段要求金融资源实现高质量投放，也要求监管部门、金融机构、投资者等主体更加关注金融服务实体经济质效。

一是监管部门在引导、评价金融服务实体经济的过程中，宜更加关注金融资源对“新动能”领域的投放。事实上，过去几年，监管部门在引导金融机构加大对“新动能”领域的服务力度方面卓有成效。据央行披露，2018年以来，我国普惠小微贷款、制造业中长期贷款、绿色贷款等增速持续高于全部贷款增速。目前，我国各项再贷款工具已实现对“五篇大文章”领域的基本覆盖。未来，监管部门可以持续引导金融机构加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度，满足经济高质量发展的合理融资需求。

二是金融机构需持续提升服务新经济的理念、能力和质效。

一方面，过去多年，金融机构对实体经济的服务结构更加偏向传统产业，并在传统产业领域积累了丰富的服务经验。而我国经济结构和产业结构的转型升级对金融机构提出了新诉求，这要求商业银行走出舒适区，持续加大对新兴领域的信贷投放及股权投资，要求保险公司、证券公司及公募基金等机构进一步加大对新领域的股权投资及债权投资力度，满足新兴领域融资需求。另一方面，在我国宏观经济发展的同时，要努力平衡好收益性与安全性，提升对各类风险的定价能力，努力实现商业可持续。

三是各类投资者也要更加关注金融服务实体的质效。一直以来，社融规模等总量指标是不少投资者评判经济发展热度的重要指标之一。而在高质量发展阶段，只关注金融服务实体经济的总量变化，不关注质量与结构变化，并不能很好地把握我国经济、金融新发展阶段的规律和特点，既不利于实现良好的投资成绩，也不能给相关部门实施精准的货币政策营造良好的市场氛围。央行在发布的《2023年第四季度中国货币政策执行报告》中指出，高质量发展阶段，评判经济发展不只是看经济增速，评判金融支持也不能“唯信贷增量”。要多看利率下降的成效，社会融资成本稳中有降，说明了实体经济信贷需求被合理满足；要多看科技创新、绿色发展、中小微企业等重点领域的金融支持力度，更好反映金融资源对实体经济有效需求的满足程度。

总之，持续提升金融服务实体经济质效，不仅需要监管部门持续加大引导、支持力度，也需要各类金融机构不断自我革新，更需要资本市场和投资者更加客观、理性地看待融资结构的变化。